

Le point sur la Loi Furgler

Autor(en): **Jacot, J.F.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Revue économique franco-suisse**

Band (Jahr): **55 (1975)**

Heft 4

PDF erstellt am: **20.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-886819>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Le point sur la Loi Furgler

1. Bref aperçu de la législation

Ce qu'il est convenu d'appeler la Loi Furgler désigne commodément l'ensemble des dispositions en vigueur réglementant l'achat d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger. Elle comprend :

- l'arrêté fédéral du 23 mars 1961, dans sa teneur du 21 mars 1973, en vigueur depuis le 1^{er} février 1974 ;
- l'ordonnance y relative du 21 décembre 1973 ;
- l'arrêté du Conseil fédéral sur l'acquisition d'immeubles dans des lieux à vocation touristique, du 21 décembre 1973, avec modification du 11 juillet 1975 et divers compléments.

Esquissons d'abord brièvement les grandes lignes directrices de cette législation, qui sont les suivantes :

- l'acquisition d'immeubles en Suisse par des personnes domiciliées à l'étranger est subordonnée à une autorisation délivrée par l'autorité cantonale du lieu de situation de l'immeuble ;
- tous les droits qui permettent d'obtenir indirectement une certaine mainmise sur un immeuble (droits de superficie, droits d'usufruit, droits d'emption ou de préemption, achat d'actions de sociétés ayant des actifs essentiellement immobiliers, parts de fonds de placement ne faisant pas l'objet d'un marché régulier, baux de longue durée, prêts donnant au prêteur un droit anormalement étendu sur le gage immobilier, etc.) sont soumis au régime de l'autorisation, c'est-à-dire que l'acquisition de ces droits est assimilée à l'achat d'un immeuble et subordonnée à l'octroi d'une autorisation ;
- les personnes soumises au régime de l'autorisation ne sont pas « les étrangers », mais d'une manière générale les personnes étrangères domiciliées à l'étranger. Les Suisses de l'étranger de même que les personnes retournées momentanément à l'étranger, mais qui sont toujours au bénéfice d'un permis d'établissement, ne sont pas soumis au régime de l'autorisation. Par contre, l'étranger non titulaire d'un permis d'établissement et habitant la Suisse y est soumis, à moins qu'il n'y séjourne régulièrement depuis plus de cinq ans ;

- on considère comme « étrangères », c'est-à-dire en fait « domiciliées à l'étranger », les sociétés suisses dans lesquelles des étrangers détiennent une participation prépondérante (plus d'un tiers du capital) ;
- l'autorisation d'acquérir un immeuble (ou un droit assimilé à une telle acquisition) doit être accordée si l'acquéreur prouve un intérêt légitime. Il s'agit là du principe essentiel, du nerf vital de toute la législation, de sorte qu'il n'est pas superflu de reproduire, partiellement tout au moins, le contenu de l'importante disposition y relative :
« Il y a intérêt légitime :

- a. Lorsque l'immeuble à acquérir servira, en premier lieu, au séjour de l'acquéreur ou de sa famille, que l'intéressé l'acquiert en son propre nom et que ni lui, ni son conjoint ou ses enfants mineurs n'ont acquis à cette fin un autre immeuble en Suisse et qu'une des conditions suivantes est en outre remplie :
 1. Existence, entre l'acquéreur et le lieu de situation de l'immeuble en cause, de rapports d'affaires ou d'autres relations dignes d'être protégées, extrêmement étroits ;
 2. Séjour durable de l'acquéreur avec une autorisation de la police des étrangers ou en vertu d'un autre droit, au lieu où se trouve l'immeuble en cause ;
 3. Situation de l'immeuble en un lieu dont l'économie dépend du tourisme et requiert, pour développer celui-ci, l'établissement de résidences secondaires, en particulier dans les régions de montagne ;
- b. Lorsque l'immeuble en cause servira à l'acquéreur entièrement ou pour une part importante à abriter l'établissement stable d'une entreprise faisant le commerce, exploitant une fabrique ou exerçant quelque autre industrie en la forme commerciale, sans que des locaux d'habitation soient détournés de leur affectation ;
- c. Lorsque l'immeuble en cause servira à l'acquéreur à garantir les réserves mathématiques de la succursale suisse de sociétés d'assurance étrangères exerçant leur activité en Suisse ;
- d. Lorsque l'immeuble en cause se trouve en un lieu



MATERNA

laits en poudre
pour enfants et adultes

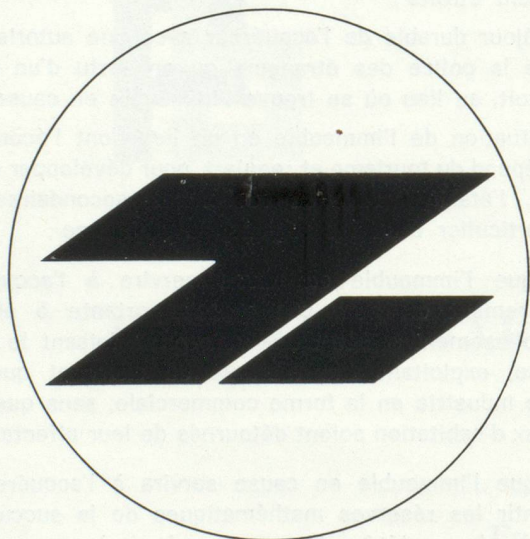
NORMAFRUIT

jus de fruits en ampoules
pour bébé

Société Française des laits médicaux Materna
12 rue du Bouquet de Longchamp 75116 Paris

GROUPE ZURICH / FRANCE

Zurich-Abri-Alpina



14, bd Poissonnière 75009 PARIS Tel.: 824.90.00

Au centre de Paris - dans le calme - un
confort moderne dans un cadre agréable

FLORIDA HOTEL ^{★★ NN}

7, rue de Parme - 75009 Paris
Tél. 874 47 09

Prop. G. Daetwyler Dir. suisse

**Charpiot est le mieux placé,
pour le transport
et le dédouanement
de, et vers la suisse et l'Allemagne.
Ne vous en privez pas!**

Transports
internationaux
spécialistes sur la
Suisse et l'Allemagne.
Plus de cent
véhicules sillonnent
chaque jour la
France et l'Europe.

Rapidité et
compétence dans les
formalités douanières
Import-export, rail,
route, air, mer,
affrètement.
Auxiliaire
indispensable pour

le mouvement de
vos marchandises.



18 bis, av. du G1-de-Gaulle
90100 Delle. Tél. 29.10.06

où il y a pénurie de logements et qu'il servira à construire des logements à loyers modérés, ou s'il s'agit d'un immeuble nouvellement construit comprenant des logements à loyers modérés... ;

e. Lorsque l'immeuble en cause servira exclusivement à des buts d'utilité publique ou de prévoyance en faveur du personnel d'entreprises au sens de la lettre **b** et que l'acquéreur est exonéré de l'impôt fédéral direct.

Le placement de capitaux ne constitue un intérêt légitime que dans les cas prévus aux lettres **c**, **d** et, seulement s'il s'agit de buts de prévoyance, selon la lettre **e** ».

— l'intérêt légitime reconnu par le texte que nous venons de citer est cependant battu en brèche par une autre disposition fondamentale qui dit que l'autorisation doit être refusée, sans égard à un intérêt légitime, lorsque l'immeuble à acquérir se trouve en un lieu à vocation touristique où la propriété foncière prend des proportions considérables. Ces lieux sont alors en principe soumis à un blocage des autorisations. Chaque année, le Conseil fédéral détermine ces lieux (actuellement une centaine) après avoir entendu le gouvernement du canton intéressé ; il tient compte à cet égard de la situation du marché du logement et des constructions au lieu en cause, de même que de la situation économique ;

— un droit de recours contre toutes les décisions cantonales est accordé à l'autorité fédérale. Le recours possible contre une décision de l'autorité de première instance déjà, est précisément une des nouveautés de la Loi Furgler ;

— comme par le passé, tous les actes destinés à éluder les dispositions de la Loi Furgler (utilisation de prête-nom agissant à titre fiduciaire, création de sociétés immobilières, avec actions au porteur, par des hommes de paille, etc.) sont frappés de nullité et passibles de sévères sanctions pénales et civiles. L'autorité cantonale doit, si elle a connaissance d'une transaction illégale, intenter une action en rétablissement de l'état de droit primitif. Cette action se prescrit par cinq ans, à compter de l'acquisition.

2. Résultats obtenus

Qui veut juger rigoureusement de l'efficacité de l'arrêté fédéral du 21 mars 1973, en vigueur depuis le 1^{er} février 1974, sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger doit comparer les autorisations accordées sous le régime de cet arrêté fédéral à celles qui ont été délivrées sous le régime de l'ancien arrêté fédéral du 24 juin 1970, en vigueur du 1^{er} janvier 1971 au 26 juin 1972. Par rapport aux autorisations délivrées du 1^{er} janvier 1971 au 26 juin 1972, celles accordées du 1^{er} février 1974 au 31 juillet 1975 représentent environ les 59 % pour le nombre d'autorisations (dont 65 % avec la propriété par étages), 63 % pour la surface (sans la propriété par étages) et 101 % pour le prix (dont 87 % avec la propriété par étages) ; ce dernier critère comprend le renchérissement du prix du terrain et des frais de construction.

Ces pourcentages démontrent l'efficacité de l'arrêté

fédéral. C'est pourquoi le Conseil fédéral a décidé le 11 juillet 1975, dans l'intérêt de l'industrie du tourisme et de la construction, d'assouplir quelque peu les mesures de blocage des autorisations auxquelles sont soumises un certain nombre de communes. L'assouplissement des conditions d'octroi des autorisations ne signifie toutefois pas que l'on va assister à une avalanche d'acquisitions en mains étrangères. En effet, les conditions ci-après doivent être remplies dans chaque cas : le développement équilibré de la parahôtellerie doit présenter un intérêt pour l'économie locale et régionale ; les projets doivent répondre aux besoins d'une saine économie et leur financement doit être assuré ; les intérêts de la protection de la nature, du paysage et de l'environnement, ainsi que ceux de l'aménagement du territoire doivent être sauvegardés. Il n'est pas question de délivrer des autorisations pour des projets prévus dans des lieux à vocation touristique où un grand nombre de résidences secondaires demeurent inoccupées, ne serait-ce qu'en raison de l'absence d'un intérêt économique. Par ailleurs, le relèvement de 65 à 75 % du taux des ventes pouvant être autorisées — taux qui est, en règle générale, de 65 % du coût de revient, y compris les frais d'acquisition du terrain, lorsqu'il s'agit d'un ensemble de résidences secondaires dont la construction a été valablement autorisée et qui ont été achevées après le 27 juin 1972 — ne peut intervenir que si le projet revêt une importance décisive pour le développement d'un lieu à vocation touristique. Pour que l'importance d'un tel projet et, d'une manière générale, l'intérêt économique soient reconnus, l'Office fédéral de l'industrie, des arts et métiers et du travail, compétent en matière de développement de l'économie régionale, doit donner un avis favorable dans la mesure où la parahôtellerie est concernée dans les régions de montagne. Rappelons dans ce contexte que la Division fédérale de la justice a toujours la faculté de recourir, également dans ces cas, contre les décisions des autorités cantonales autorisant des projets pour lesquels elle estime que les conditions cumulatives susmentionnées ne sont pas remplies. Tel fut, par exemple, récemment le cas dans une affaire importante concernant un complexe immobilier qui dominait toute la ville de Locarno et Ascona dans le canton du Tessin.

Relevons pour terminer que le Département fédéral de justice et police a fait faire une étude économique complète portant sur les avantages et les inconvénients à long terme de la parahôtellerie par rapport à l'hôtellerie traditionnelle. Cette étude fait en ce moment l'objet d'un examen très poussé. Selon les résultats, le Conseil fédéral prendra, au besoin, les autres mesures qui s'imposent quant à l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger.

3. Conclusions

L'exiguïté d'un territoire qui ne peut s'étendre et dont la population ne cesse de croître est un fait dont il faut tenir compte en Suisse. Il importe dès lors d'être particulièrement ménagers de notre sol national. A cette fin, la Loi Furgler demeure un instrument extrêmement valable et le régime de l'autorisation constitue plus que jamais un élément essentiel de notre politique foncière.